

平成24年度第2回 芦屋市住宅マスタープラン評価・検証委員会 会議要旨

日 時	平成25年1月24日(木) 13:00~14:30
場 所	南館4階第一委員会室
出 席 者	委員長 安田 丑作 (神戸大学名誉教授) 副委員長 津久井 進 (弁護士) 委 員 山崎 古都子(滋賀大学名誉教授) 戎井 恭子 (団体代表(市営住宅入居者選考委員会 芦屋市婦人会)) 姉川 昌雄 (市民公募委員) 市出席者 林 茂晴 (都市計画担当部長) 事務局 細井 良幸 (住宅課長) 石本 健三郎(住宅課長補佐) 松本 匡史 (住宅課員) 上山 卓 (株式会社コー・プラン)
事 務 局	都市環境部住宅課
会議の公開	公 開
傍 聴 者 数	0人

1 会議次第

- (1) 開会
- (2) 議題「重点プログラムの評価・検証及び後期プログラムの設定について」

2 提出資料

- (1) 見直し行程表
- (2) 「住宅マスタープランの見直しについて」追補版原稿(案)
- (3) (参考資料)福祉施策との連携

3 審議経過

(委員長) 本委員会の審議事項である現行の芦屋市住宅マスタープランの評価・検証と後期重点プログラムの内容に関する、市民意見募集前の実質的な審議は本日が最後です。

委員の方々からは忌憚のないご意見をいただきたいと思いますので、よろしくお願ひします。

それでは、事務局から本日提出いただいた資料の説明をお願いします。

(事務局 細井) 本日の資料は第1回委員会でのご意見をうけて作成していますが、本日の審議で出されたご意見もふまえて、さらに充実させました上で市民意見募集にかけたいと考えておりますので、よろしくお願ひします。

- 提出資料(2)の要点を読み上げて説明 -

(委員長) 本日の資料は、現行の芦屋市住宅マスタープラン10年計画の中間点で、前期5年の取組の成果に関する検証と行うとともに、その間のさまざまな動向等をふまえて後期の5年でどのようなことに重点をおいて住宅施策を展開するのかという流れで整理されています。

そのなかで、芦屋市住宅マスタープランの前期の評価をふまえて後期への移行を考えると、重点プログラム と は比較的成果があがっており、 はさらにブラッシュアップするもの、 と は個別の施策としてではなく施策の再編型をめざすもの、 は計画から実践に向かうものとして整理されています。

比較的成果があがっているとはいうものの、重点プログラム ・ は、全市的なもので重要な取組でもあり、後期の重点プログラムから外すというのではなく、継続して取り組むものとして位置づけるべきだと思います。

(事務局 細井) 後期の重点プログラムについては新たに取り組む、あるいは次の段階に踏み込むものとしてとらえていましたが、重点プログラム ・ については住宅施策としてやめるものではありませんので、引き続き取り組んでいきたいと思います。

(委員長) 第1回委員会では、本日の資料の中で後期の重点プログラムの最後で掲げられている取組が議論にあがっていましたが、これらについては事務局としてどのようにお考えですか。

(事務局 細井) これらの取組については第1回委員会以降、専門部会で検討してきましたが、それぞれ課題が大きく本市単独では対応が困難な面もある一方、避けて通るわけにはいきませんので、次期マスタープランに向けての研究課題として位置づけています。

本日の審議にあたっては、これらの位置づけについても委員のみなさんの知見でご自由な意見をいただきたいと考えています。

(副委員長) 8・9頁の「後期重点プログラムの考え方」を読むと、その要旨は概ね重点プログラムに掲げられている項目とつながっており、そういう意味では9頁の次に13頁の内容が続くように工夫するとわかりやすいと思います。

また、今後の住宅施策を考えた時、マンションへの対応が課題となるとと思いますが、それを考えるにあたって、マンションの推移等の基礎データはあるのですか。

(事務局 細井) ご指摘のマンションの状況については、残念ながら現状、行政としてデータを持っていません。

平成25年には5年に一度の住宅・土地統計調査が実施されますが、この調査では個々のマンションの状況を把握することはできないため、重点プログラムにも掲げていますように芦屋市独自でマンションを対象にしたアンケート調査を実施したいと考えています。

(副委員長) 芦屋市内のマンションの割合は高く、そのことは「芦屋に住みたい」という需要のあらわれであり、今後の住宅施策を考えるうえで時系列的な増加の状況を把握することは重要だと思います。

また、芦屋市は「庭園都市」宣言をしていますが、どうも、そのキャッチフレーズに

ふさわしくないマンションも増えているように感じます。

(林都市計画担当部長) 芦屋市内のマンションの推移に関しては市議会でも資料を提出しており、戸数等の推移についてでしたら提示することができると思います。

また、マンションに関しては、芦屋市にふさわしくないマンションが建たないように条例等に基づいて良質なマンションを積極的に誘導しています。

(姉川委員) この10年ほどの状況をみると、芦屋市内の大邸宅は分割されて数戸の戸建住宅が建設されるか、マンションに建て替えられて分譲されるかですが、現状は後者のほうが多く、なかなかその歯止めがかからない状況にあります。

「庭園都市」というのであれば、良質なマンションを誘導しつつ大邸宅を中心とする戸建住宅を保全するしくみが必要であり、そのためには「庭園都市」のイメージを市民みんなで意識・共有していく必要があると考えます。

(委員長) 都市のイメージとなると公共建築物の存在も欠かせないが、ちなみに市営住宅については、芦屋市としてどのように考えているのですか。

(事務局 細井) 市営住宅についてはストック活用計画に基づき整備を図っていきます。管理戸数は基本的には減らす方向で考えており、同ストック活用計画では微減としていますが、さらに戸数を減らすことの適否が課題となっています。

(山崎委員) 住宅マスタープラン全体の印象として、行政が考える「システム」に沿って居住している人のための住宅施策というイメージが強くありますが、戸建住宅の場合はその維持管理についてのシステムがないように思います。

賃貸住宅も含めてマンション化がすすむなかで、その流れを是として「庭園都市」を守ってきた戸建住宅の今後について住宅施策として良質な戸建住宅を維持していくという具体的な施策に関する記載が必要だと思います。

また、高齢者福祉施策についても、行政がつくったシステムに基づいて施設に入所する人のためのものというイメージが強くあり、自分の家で自立して自己努力で何とか生活してがんばっている人に対する支援についての記載がなく、バリアフリー等の施策はあるものの、もう少し多くの市民に公平な住宅施策がいきわたる必要があると思います。

(姉川委員) 芦屋市内の福祉施設のベッド数をみると約1,000床あり、この数値は今後さらに増えることが予想されますが、住宅政策としては福祉施設に入所せずに在宅でがんばっている人々への支援は重要だと思います。

(林都市計画担当部長) ご指摘の点については、庁内の福祉部門で高齢者等に関する「すこやか長寿プラン」を、また都市計画マスタープランでは戸建住宅に対する施策も掲げており、これらの点については専門部会で関係部局と検討させていただきます。

(山崎委員) たとえば、神戸の「深江・文化村」の状況は、明らかにそれまで形成されてきた歴史とは異なるように思え、何とか歴史を感じるようなことができないかとも思います。

芦屋市内にも街なかにもその歴史を感じるができる住宅地が残っていますが、どんどん減っており、「庭園都市」を掲げるのであれば、その歴史を無視した動きに対して

警鐘をならすことが必要だと思います。

(委員長) 西宮の「目神山地区」はまちづくり協議会が中心となって景観条例と地区計画を活用して自ら現在の居住環境を保全するためのルールを導入しています。

当該地区の一带は急斜面ため高齢者にとっては生活が大変な地域ですが、ルールをつくることにより自分たちのまちの資産価値を高めることにつながるという考え方で取り組んでおられ、たとえば、協議会が土地所有者から30万円を預かり、緑地等が不十分な場合はそのお金を使って協議会が緑化するようなこともしています。

一方で、日本では一般的にそういった規制がない「フリーハンド」の状態で土地が自由に活用できる方が、最も価値が高いという考え方があり、それが大きな問題だと思います。

(林都市計画担当部長) 芦屋市でも「まちづくり協定の認定制度」を設けており、地域と行政の参画と協働でまちのルールづくりに取り組んでいくことを芦屋市の方針としています。

(副委員長) 話しを変えますが、重点プログラムの「行政内部の相互連携」については、その対象を「行政内部」に限定するのではなく、前期の重点プログラムの も含めて「行政内外の相互連携」という考え方をもったほうがよく、それらを「相互連携」「総合化」をキーワードにして整理するとわかりやすいと思います。

(委員長) 重点プログラムの「重点」という表現については、前期・後期との関係でまぎらわしいので、後期分については「新・ 」「後期・ 」といった表現の工夫をしたほうが良いと思います。

また、市営住宅の戸数は減らすということですが、直接供給を減らすなかで、「間接供給」についてはどのようにお考えですか。

(事務局 細井) 間接供給については検討しないというわけではないのですが、関西圏・阪神間における芦屋市の住まいを考えた場合に、市営住宅に限らず戸建住宅も含めて、多様な世帯がどのような住まい方をするのが見えにくい状況にあり、この委員会の議論の中で「こういう方向性で戸建住宅や市営住宅を視野に入れるべきだ」という示唆をいただければありがたいと思います。

(委員長) 市営住宅は住宅供給という視点に加えて、街なかの重要な「資源」であり、単に人が住むということだけでなく、周辺との関係性が重要です。

たとえば、「地域サポートセンター」として利用するなど目的外使用も含めて、地域資源として活用していく視点が必要だと思います。

(山崎委員) 芦屋市が家主になって高齢者を対象として高齢者福祉施設を運営するという視点で、たとえば既存の市営住宅を改造して高齢者施設として活用できればいいと思いますが、いかがでしょうか。

また、芦屋市内の福祉施設に入所している人のなかには、従前所有している住宅をそのまま残している方もおられ、そのことは「いずれは戻りたい、戻れる」と考えている人のあらわれですが、結果的には戻ることができないというのが現状であり、できるだけ自宅の近くで小さな単位の福祉施設ができればいいと思います。

( 戎井委員 ) 以前、知り合いがケアハウスに入所していたのですが、そこでの生活に不満をもったまま亡くなってしまい、行政としてどこまでできるのかという問題はあると思いますが、私自身も老後を考えると不安になることはあります。

( 委員長 ) 芦屋市は高齢者福祉計画を策定されているのですか。

( 林都市計画担当部長 ) 現在、「第6次すこやか長寿プラン」「地域福祉計画」などに基づいて展開しています。

( 姉川委員 ) 人々の生活の場の基本は住まいであり、行政組織としては「住宅課」と「福祉課」の連携をとって施策を展開していただければと思います。

( 山崎委員 ) 住宅サイドからリバースモーゲージをどう考えますか。

( 委員長 ) 京都では「JTI」という戸建住宅(町家)を貸す仕組みがあります。

この制度は耐震性能の確保などハードルが高く、民間では対応がむずかしいという面が難点です。

( 副委員長 ) 13頁の「住宅流通システム」の「流通」という言葉については、どうしても新しいものに変えるというイメージが強く、「その住宅を守る」という視点が必要であり、JTIやリバースモーゲージとの連携を考えるなかで取り組んでいくべきだと思います。

( 山崎委員 ) 日本の場合、土地を購入する場合、中古住宅付きで安く購入して保有した後、その中古住宅を除却して新しい住宅に建替えており、基本的に既存の良質な住宅ストックは残らない流れになっています。

( 副委員長 ) 芦屋市が相続時に戸建住宅の物納システムを導入し、そのストックを活用して積極的に賃貸する仕組みを考えられるでしょうか。

( 委員長 ) 資料に掲げられている「中古住宅流通化協議会」は、もともと地方部の空家になった古民家を対象に始まったものです。

たとえば、篠山の古民家ではNPOが所有者から借りて、レストランや宿泊施設として活用し、10年後に所有者に返すというシステムで動いていますが、このようなシステムが都市部で展開できるのかということが課題となっています。

( 山崎委員 ) 英国の「ゾーニング」などは、まちを保全していくために本人が生まれる前から決まっているため、当事者にとってはある種、あきらめのような部分があります。

( 委員長 ) それと、住まいに関する資産形成や福祉上の問題も含めて、ワンストップで相談できる窓口機能があればいいと思います。

神戸市は独自の相談窓口をっていますが、一方、兵庫県の相談所も神戸市内にあって場所的に偏りがある。その兵庫県の窓口を芦屋市などの阪神間に誘致して、もう一カ所は姫路あたりに設けるという考え方もありだと思います。

芦屋市内で住まいに関するトラブルは発生していないのですか。

( 林都市計画担当部長 ) 芦屋市の場合、マンション建設に関する要望が多く、建設業者が近隣説明会などを実施して対応しています。

また、宅地の細分化も問題となっており、大きな宅地を条例ギリギリの規模で細分化するケースもみられるため、現在、最低敷地規模の緩和規定の見直しをする予定で検討

しています。

( 戎井委員 ) 大きな宅地が相続でマンションになる場合、北側のお住まいの方の日当たりが悪くなるのは問題だと思っております。

( 委員長 ) 地域ルールについては地域の総意がまとまれば何とかなるものですが、それが難しいというのも現状だと思います。

ところで、今回のパブリックコメントでは、市民を対象とした説明会をするような予定はないのですか。

( 事務局 細井 ) 住まいとまちに対する意識を高めていただくことが重要ですので、機会をみて啓発していきたいと考えています。

( 委員長 ) 概ね意見も出揃ってきたようですが、他に意見はありませんか。

( 姉川委員 ) 本計画とは直接関係ないのですが、芦屋市内の市営住宅の管理に関して、「指定管理者制度」を導入されるのですか。

( 事務局 細井 ) 市営住宅の管理に関する指定管理者制度の導入は今年の4月から予定しています。内容としては、建物の補修や設備保守などの維持管理と入居者窓口業務等が大きな柱です。入居者選定などの市営住宅固有の業務については、今後とも住宅課が直轄していきます。

( 事務局 細井 ) 本日は活発なご議論、ありがとうございました。なお、今回の審議内容については事務局でパブリックコメントに提出する資料として整理させていただきます。市民意見を踏まえ次回の委員会で報告するとともに、今回の成果としてまとめさせていただきますと思います。

閉会